DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

EDICTE
de 2 de setembre de 2011, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Girona.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 27 de juliol de 2011, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2011 / 044732 / G
Modificació núm. 39 d'adaptació d'usos comercials al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, al terme municipal de Girona

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament la modificació núm. 39 del Pla general d'ordenació urbana d'adaptació d'usos comercials al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, promogut i tramès per l'Ajuntament de Girona amb la incorporació d'ofici en l'apartat condicions de gestió de la fitxa PMU-36 can Turon de la següent determinació: "Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte el planejament vigent modificat".

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, 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 seva notificació o publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense 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 des de l'endemà del dia en què es rebi la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, a l'arxiu de planejament del Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, seu de la Generalitat de Catalunya, plaça Pompeu Fabra, 1, 17002 Girona.

Girona, 2 de setembre de 2011

Sònia Bofarull Serrat
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

ANNEX

Normes urbanístiques de modificació núm. 39 d'adaptació d'usos comercials al Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, de Girona

Annex

Normes urbanístiques de la modificació núm. 39 d'adaptació d'usos comercials al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, de Girona

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document té la consideració de modificació puntual número 39 del text refós del Pla general d'ordenació urbana de Girona per l'adaptació dels usos comercials al DL 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials. El seu objecte és:

1. modificar les normes urbanístiques de planejament per ajustar definicions, classificació i ajust dels usos comercials. Amb aquesta finalitat es modifiquen els articles 97, 200, 203, 213, 214, 219, 220 i 222 de les normes urbanístiques del text refós PGOU.

2. modificar les qualificacions urbanístiques al voltant de la plaça Vila de Salt, amb la creació de la subzona 4.2.g, pel que es modifica l'art. 216 de les normes urbanístiques del text refós PGOU i es delimiten quatree polígons PA 110 Plaça Vila de Salt 1, PA 111 Plaça Vila de Salt II, PA 112 Plaça Vila de Salt III i PA 113 Plaça Vila de Salt IV, als efectes de l'obtenció dels espais lliures i aprofitament de cessió.

3. delimitar el sector de PMU-36 "Can Turon" pel que s'incorpora l'annex normatiu corresponent.

Article 2. Situació i àmbit

El seu àmbit és el delimitat als plànols, essent d'aplicació en la totalitat del terme municipal de Girona.

La delimitació del PMU-36 Can Turon afecta un àmbit el sòls al sud de la intersecció de la carretera de Sant Feliu amb la carretera de Barcelona, amb una superfície de 56.203,29 m²; les parcel·les afectades al voltant al voltant de la plaça Vila de Salt tenen una superfície de 23.818,00 m².

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 al seu compliment

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

per igual tant a l'administració com als 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'aprovació definitiva 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 atenir-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions

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

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa i annexes normatius
3. Agenda i avaluació econòmica i financera
4. Plànols

CAPÍTOL II. ADAPTACIÓ DE LA DEFINICIÓ I REGULACIÓ DELS USOS COMERCIALS

Article 7. Modificació de la definició i classificació dels usos comercials.

L'article 97 de les normes urbanístiques del text refós del PGOU adopta el següent redactat:

Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

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.

c. Habitatge plurifamiliar. és l'edifici construït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

Allotjament col·lectiu: 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 amb 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 activitats culturals.

La resta de sostre reservat per serveis comuns podrà destinar-se a comerç al detall, fixant-se un màxim de 100 m² de superfície de venda per establiment.

Es fixa per aquest ús una densitat màxima de 1 habitatge per cada 66 m² de sostre total edificable.

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. En el cas de l'ús d'habitatge rural s'admetrà sempre la condició de bifamiliar (dos habitatges unifamiliars en una mateixa finca o unitat mínima).

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

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

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 m².

Mitjans establiments comercials (MEC): són aquells individuals o col·lectius que tenen una superfície de venda igual o superior a 800 m² i inferior a 1.300 m²

Grans establiments comercials (GEC): són aquells individuals o col·lectius que tenen una superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m².

Grans establiments comercials territorials (GECT): són aquells individuals o col·lectius que tenen una superfície de venda igual o superior a 2.500 m².

Per raó de la singularitat de l'establiment:

-Establiments comercial 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 de més de 25 m² en planta pis o entresols, caldrà que tinguin accés independent a l'accés comú de l'edifici.

d. Comercial de serveis com perruqueries, salons de bellesa o similars de més de 125 m² en planta pis o entresols caldrà que tinguin accés independent de l'accés comú de l'edifici.

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

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 m² i inferior a 1000 m², haurà de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del propi local.

-Si la superfície construïda és superior a 1000 m² 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.

f. Els locals comercials d'alimentació considerats superfície de descompte, hauran 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. Hoteler: 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'hosteleria 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.

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

e. Els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres) agrícoles o pecuaris, i forestals, que es regularan segons el disposat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

El Pla general estableix una regulació específica per 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 m².

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

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

-Clíniques, hospitals, sanitaris i similars.

-Dispensaris, consultoris, ambulatoris i similars.

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

-Clíniques.

-Consultoris.

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.

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

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.

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 establiments de classe E (bars musicals, cafès teatre i cafès cantant), de classe F (discoteques, sales de ball i sales de festa amb espectacles) i classe G (jocs d'atzar o sales de joc) 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). 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. Aquest ús no es podrà donar més que en l'espai obert o en edificació en planta baixa.

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'infrastructures 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 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.

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

17. Pecuari: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custodia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. Donades les reduïdes condicions físiques del terme municipal de Girona, els únics usos pecuaris admesos són el propis d'una explotació de tipus familiar.

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 que 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 i quan 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 8. Modificació de les condicions d'ús específiques de cada zona.

Les condicions d'ús dels articles 200, 201, 202, 203, 206, 207, 208, 209, 210, 213, 214, 215, 219, 220 i 222 de les normes urbanístiques del text refós del PGOU adopten el redactat que segueix al present paràgraf.

Article 200. Zona de ciutat vella. Clau 1.1.

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant	Sanitari:	Compatible (5)
Hab. plurifamiliar:	Compatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (1)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (2) (10)	Recreatiu:	Compatible (6)
Comerç gran: (GEC)	Compatible (2) (10)	Restauració:	Compatible (7)
Comerç territorial (GECT)	Incompatible	Esportiu:	Compatible (8)
Oficines i serveis:	Compatible (3)	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Compatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Compatible (4)	Aparcament:	Compatible (9)
Estació de servei	Incompatible		

8

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

OBSERVACIONS:

(1) S'admet a les plantes baixes dels habitatges plurifamiliars, i en les àrees d'habitatges unifamiliars en només locals fins a 250 m².

(2) Només s'admeten en edificis exclusius.

(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 amb les següents condicions:
-Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars).
-Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
-Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m2.

(6) Únicament s'admeten les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en l'ús dels establiments de classe E, F ni G. Pel que fa a l'ús d'establiments de classe E,F i G s'admeten els usos consolidats, però no s'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 o en edifici exclusiu

(9) S'admet únicament en planta baixa i plantes soterrani.

(10) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 201. Zona d'eixample. Clau 1.2.

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

OBSERVACIONS:

(1) 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.

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

(2)	S'admeten amb les següents condicions: -Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu. -Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici. -Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu. -Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m2 i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).
(3)	Segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi.
(4)	S'admeten únicament les classes B,C i D
(5)	S'admet únicament en planta baixa o en edifici exclusiu
(6)	Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 202. Zona d'edificació en filera. Clau 1.3.

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant	Sanitari:	Compatible (5)
Hab. plurifamiliar:	Compatible (1)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Incompatible	Recreatiu:	Compatible (6)
Comerç gran: (GEC)	Incompatible	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
Estació de servei	Incompatible		

OBSERVACIONS:	
(1)	S'admet l'habitatge plurifamiliar, excepte a les subzones 1.3.b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e, 1.3.f i 1.3.g on l'únic tipus d'habitatge admès és l'unifamiliar.
(2)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, en planta baixa amb un límit màxim de 200 m². S'admeten els destinats a prestacions de serveis a particulars que no ocasionin molèsties incomoditats, insalubritats o perills a plantes pis, fins a una superfície màxima per local de 250 m².
(3)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, en locals que no excedeixin de 400 m²
(4)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, l'ús industrial només en categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c.
(5)	S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, amb les següents condicions: -Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis exclusius i parcel·la mínima 4000 m². -Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.

-Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis exclusius i parcel·la mínima 4000 m²

-Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150 m² i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.

(6) S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en l'ús dels establiments de classe E, F ni G. No s'admeten els establiments de classe E,F i G.

(7) S'admet, excepte a les subzones 1.3b, 1.3.c, 1.3.d, 1.3.e i 1.3.f que és incompatible, classes B (Bar), C (Bar-Restaurant) i D (Restaurant), amb les següents consideracions:

-No s'admeten a les zones amb ús d'habitatge unifamiliar en filera.

-S'admet l'ocupació d'espai privat que resulti entre l'edificació i l'alineació de la via pública però cap tipus de tancat.

-No s'admet l'ocupació d'espais lliures privats entre edificacions (terrasses, jardins, etc.…).

Article 203. Zona d'edificació oberta. Clau 1.4.

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

OBSERVACIONS:

(1) 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.

(2) S'admeten amb les següents condicions:

-Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu.

-Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m2, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.

-Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu.

-Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m2 i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).

(3) Segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi.

(4) S'admeten únicament les classes B,C i D

(5) S'admet únicament en planta baixa o en edifici exclusiu

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

(6) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 206. Zona d'edificació suburbana. Clau 2.1.

5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Dominant	Sanitari:	Compatible (5)
Hab. Plurifamiliar:	Compatible (1)	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Incompatible	Recreatiu:	Compatible (6)
Comerç gran: (GEC)	Incompatible	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
Estació de servei:	Incompatible		

OBSERVACIONS:

(1) Amb una densitat màxima d'un habitatge per cada 100m2 de parcel·la
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 m²

(2) S'admeten en planta baixa amb un límit màxim de superfície de dos-cents metres quadrats (200 m²). S'admeten els destinats a prestacions de serveis a particular que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills a plantes pis, fins a una superfície màxima per local de dos-centes cinquanta metres quadrats (250 m²).

(3) Compatibles en locals que no excedeixin de quatre-cents metres quadrats. (400 m²)

(4) S'admet únicament les indústries de categoria primera en situació 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c.

(5) S'admeten amb les següents condicions:
-Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis exclusius i parcel·la mínima 4.000 m².
-Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars), en locals de superfície útil menor a 150 m², i els de superfície superior amb accés independent dels de l'edifici.
-Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten en locals de superfície útil menor a 150 m², i els de superfície superior amb accés independent dels de l'edifici.

(6) S'admeten únicament les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en cap altra qualificació en parcel·les fins a dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m²) per establiments i sales amb aforament que no excedeixi a les 150 places.

(7) S'admeten únicament les classes B (Bar), C(Bar-Restaurant) i D(Restaurant), amb les següents consideracions:
-No s'admeten a les zones amb ús d'habitatge unifamiliar en filera.
-S'admet l'ocupació d'espai privat que resulti entre l'edificació i l'alineació de la via pública però cap tipus de tancat.
-No s'admet l'ocupació d'espais lliures privats entre edificacions (terrasses, jardins, etc…).

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

Article 207. Zona de ciutat jardí. Clau 2.2.

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

OBSERVACIONS:

(1) A la subzona 2.2.d, únicament en les edificacions en filera, s'admet 1 habitatge per cada 150m2 de parcel·la.
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 m².

(2) S'admeten comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²)

(3) S'admeten fins a un màxim de vint-i-cinc (25%) de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals.

(4) S'admet limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes

(5) 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.

(6) S'admeten amb una superfície que no superi els tres-cents metres quadrats (300 m²), i separats per carrers o franges de quinze metres (15 m) de la primera residència.

(7) S'admeten amb les següents condicions:
-Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m.
-Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars). Els dispensaris s'admeten limitats a un màxim de 4 parcel·les mínimes i els consultoris i ambulatoris de malalts amb un màxim del 25% del sostre edificable.
-Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6 m.
-Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten amb un màxim del 25% del sostre edificable.

(8) S'admeten únicament els de classe D (Restaurants) amb les següents condicions:
-Superfície mínima de la parcel·la: 1000 m²

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

-Ocupació de parcel·la: id/ resta 50%

-Enjardinament: pàrking arbrat.

-Separacions: Es doblaran les fixades per la zona

-Usos: no simultaneïtat excepte habitatge propi.

-Pàrking: 1 plaça cada 4 persones.

(9) S'admet únicament com a ús complementari

Article 208. Zona de ciutat jardí. Clau 2.3.

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

OBSERVACIONS:

(1) 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 m², 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 m² 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.

A la subzona 2.3.m s'admet l'edificació aparellada, amb una densitat màxima de dos habitatges per parcel.la.

En general, a la zona 2.3 en parcel.les de superfície major de 5.000 m², 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 m² de parcel.la, sempre i quan 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 comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de dos-cents cinquanta metres quadrats (250m2)

(3) S'admeten fins a un màxim de vint-i-cinc (25%) de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals.

(4) S'admet limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes

(5) 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.

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

(6)	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.
(7)	S'admeten amb les següents condicions: -Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6m. -Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars). Els dispensaris s'admeten limitats a un màxim de 4 parcel·les mínimes i els consultoris i ambulatoris de malalts amb un màxim del 25% del sostre edificable. -Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) limitat a un màxim de 10 parcel·les mínimes. Les separacions a partions de les edificacions doblaran les fixades per cada subzona amb un mínim de 6m. -Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) s'admeten amb un màxim del 25% del sostre edificable.
(8)	S'admeten únicament els de classe D (Restaurants) amb les següents condicions: -Superfície mínima de la parcel·la: 1000m2 -Ocupació de parcel·la: id/ resta 50% -Enjardinament: pàrking arbrat. -Separacions: Es doblaran les fixades per la zona -Usos: no simultaneïtat excepte habitatge propi. -Pàrking: 1 plaça cada 4 persones.
(9)	S'admet únicament com a ús complementari

Article 209. Zona amb volumetria vinculant. Clau 2.4.

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

OBSERVACIONS:	
(1)	S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
(2)	Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.
(3)	S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants
(4)	S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants.

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

(5)	Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 210. Zona amb volumetria flexible. Clau 2.5.

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

OBSERVACIONS:	
(1)	A la subzona 2.5.b la densitat màxima és d'un habitatge per cada 200 m² de parcel·la
(2)	S'admet només fins el 50% de la superfície construïda
(3)	Únicament s'admeten els usos industrials de primera i segona categoria.
(4)	S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants
(5)	S'admet únicament en planta baixa. Excepcionalment podrà ampliar-se a planta pis quan això sigui permès en edificacions colindants.
(6)	Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 213. Zona de dotacions i serveis privats que configuren carrers . Clau 3.1.

3. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible
Hab. plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Compatible (2)	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (2) i (3)	Recreatiu:	Compatible
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		

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

OBSERVACIONS:
(1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
(2) S'admet únicament com a ús complementari.
(3) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 214. Zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts. Clau 3.2.

6. CONDICIONS D'ÚS:

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

OBSERVACIONS:
(1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
(2) S'admet únicament com a ús complementari.
(3) Excepte a la zona 3.2.f que no s'admet.
(4) A la subzona 3.2.f, prèviament a l'atorgament de llicència, caldrà redactar un Pla Especial on es defineixin els accessos i s'ordeni l'emplaçament de l'edificació.
(5) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS)

Article 215. Zona comercial que configura carrer. Clau 4.1.

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

Industrial:	Incompatible	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Compatible		

OBSERVACIONS:

(1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.

(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)

Article 219. Zona d'indústria que configura carrers. Clau 5.1.

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

OBSERVACIONS:

(1) És permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.

(2) 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.

(3) 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 25m respecte de qualsevol edificació industrial existent admissible limítrof amb la parcel·la.

(4) S'admet el grup 1.2 (dispensaris, consultoris i ambulatoris de malalts), el grup 2.1 (clíniques d'animals) i el grup 2.2 (consultoris d'animals)

Article 220. Zona amb indústria amb espais oberts. Clau 5.2.

5. CONDICIONS D'ÚS

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible (3)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible	Assistencial:	Compatible
Comerç petit (PEC):	Incompatible	Cultural / Religiós:	Compatible
Comerç mitjà (MEC):	Compatible (2) i (3)	Recreatiu:	Compatible

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

Comerç gran: (GEC)	Compatible (2) i (3)	Restauració:	Compatible
Comerç territorial (GECT)	Compatible (2)	Esportiu:	Compatible
Oficines i serveis:	Compatible	Administratiu:	Compatible
Hoteler:	Incompatible	Serveis tècnics:	Compatible
Industrial:	Dominant	Aparcament:	Compatible
Estació de servei	Compatible		

OBSERVACIONS:

(1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.

(2) 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.

(3) 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 25m respecte de qualsevol edificació industrial existent admissible limítrof amb la parcel·la.

(4) S'admet el grup 1.2 (dispensaris, consultoris i ambulatoris de malalts), el grup 2.1 (clíniques d'animals) i el grup 2.2 (consultoris d'animals)

Article 222. Zona de protecció. Clau 7.

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

OBSERVACIONS:

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

(2) S'admet a les plantes les plantes baixes dels habitatges plurifamiliars i en les àrees d'habitatges unifamiliars només en locals fins a 250 m².

(3) Només s'admeten en edificis exclusius.

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

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

(5) 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 ni l'ampliació dels existents, amb limitacions segons l'accés i la proximitats d'usos públics.

(6) S'admet amb les següents condicions:

S'admeten des del grup 1.1. Clíniques, hospitals sanitaris i similars de malalts.

S'admeten des del grup 1.2. Dispensaris, ambulatoris i consultoris de malalts en locals de superfície útil menor de 150 m².

S'admeten des del grup 2-2. Consultoris d'animals, en locals de superfície útil menor de 150 m²

(7) L'ús recreatiu serà compatible segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona o al medi. No s'admet la classe F (discoteques, sales de ball, sales de festa amb espectacle).

(8) S'admeten les classes B,C (C.1, C.2, C.3) i D. L'horari de tancament de les activitats compreses a les B, C.1, C.2 serà fins a les 01:00 hores. L'ampliació d'aquest horari comportarà l'acreditació i el compliment de les condicions tècniques d'una activitat de la classe E.

(9) Només s'admet en planta baixa i en edifici d'ús exclusiu.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LA SUBZONA 4.2.g (plaça vila de Salt)

Article 9. Modificació de l'article 216 del text refós de les NNUU del PGOU.

Per la incorporació de la definició de la subzona 4.2.g (Plaça Vila de Salt) es modifica l'article 216 de les NNUU del text refós del pla general d'ordenació urbana que adopta el redactat següent:

Article 216. Zona comercial amb espais oberts. Clau 4.2.

1. DEFINICIÓ:

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats bàsicament per usos comercials, caracteritzats per una volumetria especial derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

2. SUBZONES:

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

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

Mas Gri Clau 4.2.a

20

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

Sector Palau	Clau 4.2.b
Can Turon	Clau 4.2.c
Mas Xirgu	Clau 4.2.d
Can Caula	Clau 4.2.e
Plaça Vila de Salt	Clau 4.2.g

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	L'existent, no es permet cap divisió. A la subzona 4.2.c: 5.000 m².
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condició de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	1 m2st/m2s A la subzona 4.2.c: 0,80 m2st/m2s A la subzona 4.2.g: 1,15 m2st/m2s
Edif. màx. De la parcel·la	art. 65	
Ocupació màxima	art. 66	70% A la subzona 4.2.b: 100% A la subzona 4.2.d: 60%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	
Adaptació topogràfica i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edifici es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà.
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 ventilació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

Tanques	art. 81	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	art. 89	9,50 m A la subzona 4.2.a: 9,00 m A la subzona 4.2.b: 6,00 m A la subzona 4.2.d i 4.2.g: 10,00 m
Punt d'aplicació de l'AR referida a la parcel·la	art. 90	
Nombre màxim de plantes referit a la parcel·la	art. 91	
Planta baixa referida a la parcel·la	art. 92	
Separacions mínimes	art. 93	A la subzona 4.2.d la separació mínima a carrer, a lateral i a fons serà de 3 m. A la subzona 4.2.g: la separació mínima a carrer serà de 6 m, a fons i a lateral de 3 m.
Construccions auxiliars	art. 94	

5. CONDICIONS D'ÚS:

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

A la subzona de Can Caula, clau 4.2.e, s'admet l'ús industrial vinculat a l'activitat existent.

OBSERVACIONS:

(1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.

(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)

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

Article 10. Gestió: Delimitació dels PA 110 – Plaça Vila de Salt I; PA 111 – Plaça Vila de Salt II; PA 112 – Plaça Vila de Salt III i PA 113 – Plaça Vila de Salt IV.

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

Als efectes d'efectuar les cessions d'espais lliures públics i aprofitament, es delimiten 4 polígons d'actuació a l'entorn de la Plaça vila de Salt, coincidint cada un amb una activitat implantada. Les condicions específiques dels PA s'estableixen a les fitxes que segueixen.

PA-110.- Plaça Vila de Salt I

ÀMBIT:

A la Plaça Vila de Salt. Parcel·la cadastral núm. 4060201. La superfície del polígon és de 9.895 m².

OBJECTIUS GENERALS:

Transformació de l'ús industrial a comercial Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes que requereix la modificació. Obtenció del pagament substitutori de la cessió del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS			
		Superfícies	
		m²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON		9.895,00	100,00
Sostre màxim (m² sostre):	11.379,25		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m² sòl):	1,15		
Ús global:	COMERCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:			
Espais lliures i equipaments:		Pagament substitutori de 853,44 m²	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		9.895,00	100,00
Comercial:		9.895,00	

ALTRES DETERMINACIONS
El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2.g La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en els plànol o_1a de la modificació.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

El sector s'executarà per compensació bàsica, mitjançant reparcel·lació econòmica amb propietari únic.

Les persones propietàries compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions com a condició prèvia de la concessió i en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació.

El polígon es podrà executar en dues fases, fent-se efectiu en cada fase el pagament substitutori corresponent al sostre comercial atorgat en la llicència..

Els nous usos s'implantaran en un termini de 2 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general. La segona fase podrà diferir-se un màxim de 5 anys a partir de l'execució de la primera.

PA-111. Plaça Vila de Salt II

ÀMBIT:

A la Plaça Vila de Salt. Parcel·la cadastral núm. 4060205.

La superfície del polígon és de 4.579 m².

OBJECTIUS GENERALS:

Transformació de l'ús industrial a comercial

Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes que requereix la modificació.

Obtenció del pagament substitutori de la cessió del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS			
		Superfícies	
		m²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON		4.579,00	100,00
Sostre màxim (m² sostre):	5.265,85		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m² sòl):	1,15		
Ús global:	COMERCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:			
Espais lliures i equipaments:		Pagament substitutori de 394,94 m²	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		4.579,00	100,00
Comercial:		4.579,00	

24

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

ALTRES DETERMINACIONS
El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2.g La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en els plànol o_1a de la modificació.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El sector s'executarà per compensació bàsica, mitjançant reparcel·lació econòmica amb propietari únic.

Les persones propietàries compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions com a condició prèvia de la concessió i en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació.

El polígon es podrà executar en dues fases, fent-se efectiu en cada fase el pagament substitutori corresponent al sostre comercial atorgat en la llicència..

Els nous usos s'implantaran en un termini de 2 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general. La segona fase podrà diferir-se un màxim de 5 anys a partir de l'execució de la primera.

PA-112. Plaça Vila de Salt III

ÀMBIT:

A la Plaça Vila de Salt. Parcel·la cadastral núm. 4159601.

La superfície del polígon és de 4.647 m².

OBJECTIUS GENERALS:

Transformació de l'ús industrial a comercial

Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes que requereix la modificació.

Obtenció del pagament substitutori de la cessió del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS			
		Superfícies	
		m²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON		4.647,00	100,00
Sostre màxim (m² sostre):	5.344,05		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m² sòl):	1,15		
Ús global:	COMERCIAL		

25

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		
Espais lliures i equipaments:	Pagament substitutori de 400,80 m²	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	4.647,00	100,00
Comercial:	4.647,00	

ALTRES DETERMINACIONS

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2.g

La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en els plànol o_1a de la modificació.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El sector s'executarà per compensació bàsica, mitjançant reparcel·lació econòmica amb propietari únic.

Les persones propietàries compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions com a condició prèvia de la concessió i en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació.

El polígon es podrà executar en dues fases, fent-se efectiu en cada fase el pagament substitutori corresponent al sostre comercial atorgat en la llicència..

Els nous usos s'implantaran en un termini de 2 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general. La segona fase podrà diferir-se un màxim de 5 anys a partir de l'execució de la primera.

PA-113. Plaça Vila de Salt IV

ÀMBIT:

A la Plaça Vila de Salt. Parcel·les cadastrals núm. 4262406 i 4262407.

La superfície del polígon és de 4.697 m².

OBJECTIUS GENERALS:

Transformació de l'ús industrial a comercial

Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes que requereix la modificació.

Obtenció del pagament substitutori de la cessió del 15 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS

26

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

		Superfícies	
		m²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON		4.697,00	100,00
Sostre màxim (m² sostre):	5.401,55		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m² sòl):	1,15		
Ús global:	COMERCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:			
Espais lliures i equipaments:		Pagament substitutori de 405,12 m²	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		4.697,00	100,00
Comercial:		4.697,00	

ALTRES DETERMINACIONS

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2.g

La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en els plànol o_1a de la modificació.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El sector s'executarà per compensació bàsica, mitjançant reparcel·lació econòmica amb propietari únic.

Les persones propietàries compliran el seu deure de pagament substitutori de les cessions com a condició prèvia de la concessió i en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació.

El polígon es podrà executar en dues fases, fent-se efectiu en cada fase el pagament substitutori corresponent al sostre comercial atorgat en la llicència.

Els nous usos s'implantaran en un termini de 2 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general. La segona fase podrà diferir-se un màxim de 5 anys a partir de l'execució de la primera.

CAPÍTOL IV. DELIMITACIÓ PMU CAN TURON

Article 10. PMU-36 Can Turon.

Per la regulació específica de l'àmbit de Can Turon es delimita un sector de PMU que es descriu a la fitxa que segueix on s'estableixen els paràmetres de gestió i ordenació específica. Pel que fa als valors numèrics i a efectes justificatius, es tindran en compte

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

les dades remarcades de color gris a les fitxes; la resta resulten de quocients dels que poden resultar petites diferències a raó de la reducció de decimals.

PMU-36. CAN TURON

ÀMBIT:

Afecta un àmbit de sòls al sud de la intersecció de la carretera de Sant Feliu amb la carretera de Barcelona.

La superfície del sector és de 56.203,29 m².

OBJECTIUS GENERALS:

Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat espais lliures, equipaments i sistema viari.

Urbanització del sòl destinat a sistema viari espais lliures i vialitat a càrrec dels propietaris del sector.

Establir paràmetres d'ordenació de l'edificació que garanteixin l'establiment d'uns usos comercials adequadament implantats i ben integrats i relacionats amb en els teixits residencials de l'entorn.

Establir criteris específics de millora de la l'espai públic i la vialitat, així com d'ordenació de volums, façanes i espais lliures de les parcel·les per aconseguir una òptima implantació paisatgística.

Millorar la mobilitat del sector, especialment per vianants i ciclistes.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS			
		Superfícies	
		m²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		56.203,29	100,00
Sostre màxim (m² sostre):	32.985,36		
Edificabilitat màxima bruta (m2sostre / m² sòl):	0,587		
Ús global:	COMERCIAL		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		18.669,09	33,22
Viari:			
Espais lliures:		6.894,36	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		37.534,20	66,78
Comercial:		37.534,20	

28

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

ALTRES DETERMINACIONS
El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 4.2. La delimitació del sector i ordenació estan reflectides en els plànol O1b de la modificació.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El sector s'executarà per compensació bàsica.

El PMU, d'acord amb els criteris de la ordenació indicativa del plànol O_2b, podrà desenvolupar l'ordenació volumètrica sense en cap cas modificar els paràmetres bàsics del PA. A aquests efectes són paràmetres bàsics el sostre màxim, els usos principals i compatibles i els estàndards mínims de sistemes.

Determinacions específiques:

Desenvolupament mitjançant un Pla de Millora Urbana

El PMU incorporarà un estudi d'impacte i integració paisatgístic (EIIP) que contindrà les següents justificacions:

D'integració de volums i façanes de tot l'àmbit, especialment en el front de la C-65

De l'enjardinament de l'espai lliure privat, establint mesures adequades d 'integració en el tractament i plantacions d'aquest espai, especialment en la prolongació visual dels carrers Astúries i Can Turon (vers al nord) on es preveuran passos per a vianants d'ús públic; així com en la franja paral·lela a la C-65 no edificada.

No es permet l'ús de tanques de límit de parcel·la

S'incorporarà un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, almenys,resoldrà la connexió de vianants i ciclistes de l'àmbit amb el sector de La Pabordia, travessant la C-65.

Els solars resultants del sector s'edificaran en un termini de 4 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general.

Es fixa l'obligació de que els propietaris es constitueixin en una junta de conservació, excepte si el PMU estableix un sistema d'execució simultània de la urbanització amb les edificacions.

Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació respecte del planejament vigent modificat.

Disposició addicional 1a.

29

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

Als sectors de planejament urbanístic, amb planejament derivat tramitat en desenvolupament del Pla general vigent amb anterioritat a la Llei 1/2009, de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials, que no incorporin regulació específica pels usos comercials, se'ls aplicarà el règim de compatibilitat de l'ús comercial establert en aquesta modificació.

Disposició addicional 2a.

Per 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.

30

(11.245.052)

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007