

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 17 de novembre de 2015, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Girona.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 2 de juny de 2015 i 30 de setembre de 2015 va adoptar, entre d'altres, els acords següents:

Exp.: 2013 / 049965 / G

Modificació núm. 51 del Pla general per delimitar el PA 89 Aurora, al terme municipal de Girona

Acord de 30 de setembre de 2015

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar conformitat al text refós de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana per a delimitar el PA-89 l'Aurora de Girona, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 2 de juny de 2015.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 2 de juny de 2015 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 2 de juny de 2015

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana per a delimitar el PA-89 l'Aurora promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

-1.1 Pel que fa a l'ajust del sistema urbanístic d'espais lliures, cal completar la documentació tècnica amb l'acreditació conforme es garanteix el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistema urbanístic d'espais lliures, d'acord 98.5 del text refós de la Llei d'urbanisme.

-1.2 Pel que fa als informes, cal incorporar normativament i gràficament en els plànols d'ordenació les prescripcions dels informes de la *Dirección General de Aviación Civil* i de l'Agència Catalana de l'Aigua.

-1.3 Pel que fa a la documentació:

En relació amb l'actuació de transformació d'usos, el document ha d'incloure la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els 5 anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys, d'acord amb l'article 99.1.a de la Llei d'urbanisme.

Cal adequar la base topogràfica dels plànols d'ordenació de la modificació a la realitat executada en els accessos al nou pont del riu Ter i la intersecció del carrer Pedret.

L'apartat de determinacions o en les condicions de gestió i execució de la fitxa del PA-89 ha de recollir el següent objectiu que fixa el polígon: la reurbanització del tram del carrer Fuerteventura.

CVE-DOGC-A-15321061-2015

Cal suprimir la possibilitat d'ampliació de les activitats existents ja que es contradiu amb la previsió de l'execució immediata del planejament prevista en les modificacions de les figures de planejament que comporten una transformació dels usos d'acord amb l'article 99 de la Llei d'urbanisme.

-1.4 Caldrà esmenar les errades materials següents:

L'apartat 3.2.4 CÀLCUL DE LES CESSIONS OBLIGATÒRIES determina que l'actuació comporta un increment d'edificabilitat, quan l'apartat 12. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES i la normativa urbanística proposada concreta que es manté el sostre privat.

L'apartat 3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT de la memòria indica que es desafecten 116,31 m² de sostre d'equipament privat, tot i això, en l'apartat 12. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES indica que aquests 116,31 m² són de sòl i no de sostre.

En el primer quadre de l'apartat 3.3 RENDIBILITAT ECONÒMICA. COMPARATIVA VALOR ACTUAL – VALOR PROPOSTA DE MODIFICACIÓ, la darrera xifra de la fila de proposta de modificació que és el resultat de restar les despeses d'execució i de les càrregues urbanístiques al valor total urbanitzat no és correcte.

L'apartat 3.4 VIABILITAT ECONÒMICA calcula el valor de repercussió de l'actuació. En aquest càlcul no té en compte el valor substitutori de les cessions de l'article 100 de la Llei d'urbanisme.

El plànol de planejament vigent i el plànol d'ordenació del document fan referència a un PMU av. Josep Tarradellas – Pont major que no està delimitat.

Contra aquests acords, que es refereixen 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 publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen 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, 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 des de l'endemà del dia 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 estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, situat a la seu de l'edifici de la Generalitat, plaça Pompeu Fabra, 1, Girona (CP- 17002), 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=2013/49965/G&set-locale=ca>

Girona, 17 de novembre de 2015

Sònia Bofarull Serrat

Secretaria de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex:

Normes urbanístiques de Modificació núm. 51 del Pla general per delimitar el PA 89 Aurora, de Girona.

(Vegeu la imatge al final del document)

[normativa_cat.pdf](#)

(15.321.061)

Annex

Normes urbanístiques de la modificació núm. 51 del Pla general per delimitar el PA 89 Aurora del municipi 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 la transformació dels usos vigents en l'àmbit de l'Aurora i delimitació del PA_89 Aurora. La seva finalitat és actualitzar les determinacions del planejament per aquest àmbit, possibilitar el manteniment de les antigues façanes industrials i contribuir a la proposta municipal de ciutat que incorpora els rius com a element estructurador bàsic, aconseguint un nou recorregut paisatgístic sobre la riba est del Ter. Paral·lelament, s'ajusten les delimitacions dels diferents sistemes afectats per la creació del nou Pont del Ter i els seus enllaços amb la xarxa viària existent, a raó d'uns traçats definitius diferents a les previsions del PGOU vigent.

Article 2. Situació i àmbit

La modificació se situa al barri del Pont Major de Girona en sòl tant urbà com no urbanitzable.

L'àmbit de la modificació, és el grafiat als plànols d'ordenació. Està delimitat a l'est, pel carrer Pedret i el sòl de zona comercial; a l'oest pel canal d'en Casas, el canal de l'Aurora i el límit entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, resseguint la riba del Ter; al nord per sòls no urbanitzables de deveses i sòl urbà d'espais lliures i al sud pel carreró sense sortida que arriba a l'antic Molí municipal de Pedret

El sòl que ocupa està actualment qualificat de sistema viari (clau A.2), sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1), sistema d'equipaments comunitaris (clau E) zona de remodelació (clau 6) i zona de valor ecològic-paisatgístic (clau 10).

La superfície total de l'àmbit la modificació és de 1,5 hectàrees.

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 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 atènyer-se a la superfície real.

Article 6. Determinacions

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

Memòria descriptiva i justificativa

Normativa i annexes normatius

Agenda i avaluació econòmica i financera

Plànols

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 7. Classificació del sòl.

La classificació del sòl inclòs en l'àmbit de la modificació número 51 del PGOU és la de sòl urbà d'acord amb el planejament vigent.

Article 8. Qualificació del sòl

La present modificació té assignades qualificacions de sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1), sistema viari (clau A2) i zona de dotacions i serveis (clau 3.2). Els sistemes d'espais lliures i vialitat s'ordenaran segons disposicions dels articles 140 a 149, 165 a 171 i 127 a 134 de les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona.

Article 9. Modificació de l'article 124 de les NNUU. 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 el seu 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 Reglament 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 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 0_3a i 0_3b "Servituds Aeronàutiques" determinen les alçades (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, rètols,...) així com el gàlib de viari o via fèrria.

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 pel 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 l'ser 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 la realització d'activitats esportives o de qualsevol altre tipus.

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.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta 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 per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan 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 al que es refereix la protecció.

Article 10. Ordenació específica subzona 3.2.k

La zona d'aprofitament s'ordenarà:

Segons les disposicions de l'article 214 de les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona per es zones de dotacions i serveis privats en espais oberts (clau 3.2), detallades a l'article 10 de la present normativa, que incorpora una clau de nova creació 3.2.k per l'àmbit del P.A_89 Aurora.

Segons ordenació específica de les determinacions pel PA_89 Aurora detallades a l'article 11 de la present normativa.

Segons els paràmetres bàsics grafiats en els plànol o_1 i o_2 Proposta de modificació d'aquest document

Article 11. Modificació de l'article 214 del text refós de les NNUU del PGOU.

A raó del present document de planejament es modifica l'article 214 de les NNUU del text refós del pla general d'ordenació urbana que adopta el redactat següent:

1. DEFINICIÓ:

Comprèn aquells sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat 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 Xirgu	Clau 3.2.a
- Tipus 2	Clau 3.2.b
- Plaça de Braus	Clau 3.2.c
- Can Turon	Clau 3.2.d
- Casa Verda	Clau 3.2.e
- Puig d'en Roca	Clau 3.2.f
- Accés nord	Clau 3.2.g
- Accés nord	Clau 3.2.h
- Domeny	Clau 3.2.i
- Parador del Güell	Clau 3.2.j
- Aurora	Clau 3.2.k

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND.GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la parcel·lació	i art. 54	
Parcel·la mínima	art. 55	Les existents A la subzona 3.2.d i 3.2.i: 2.500 m ² A al subzona 3.2.g: 4.000 m ² A la subzona 3.2.j: s'admet una única subdivisió d'illa existent que, en qualsevol cas, haurà de tenir unes parcel·les resultants de 2.500 m ² de superfície mínima. A la subzona 3.2.k: 1.900 m ²

Regularització de la parcel·la	de la art. 56	
Front mínim de parcel·la	de art. 57	A la subzona 3.2.g i 3.2.h : 50 m de façana mínima
Fondària mínima de la parcel·la	de art. 58	
Condició de solar	art. 59	

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND.GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	
Edificabilitat	art. 64	<p>1 m²st/m²s. Els solars edificats amb intensitats que ultrapassin 1 m²st/m²s tindran el sostre edificat com a edificabilitat màxima de la parcel·la.</p> <p>A la subzona 3.2.b: 0,50 m²st/m²s A la subzona 3.2.d: 0,70 m²st/m²s A la subzona 3.2.e: 0,4 m²st/m²s A la subzona 3.2.c: 2,75 m²st/m²s A la subzona 3.2.g: 1,20 m²st/m²s neta per parcel·la A la subzona 3.2.h: 0,70 m²st/m²s neta per parcel·la A la subzona 3.2.i: 2,00 m²st/m²s neta per parcel·la A la subzona 3.2.j: 1,224 m²st/m²s neta per parcel·la; en cas de parcel·lació de les illes existents on una parcel·la renunciï a part de l'edificabilitat assignada, es podria traspasar a l'altra parcel·la de l'illa, mitjançant la redacció d'un PMU d'ordenació de volums, part de l'edificabilitat renunciada, fins assolir una edificabilitat màxima resultant que es pugui esgotar segons ocupació, alçada reguladora i altres paràmetres d'aplicació continguts en el present article 214.</p> <p>A la subzona 3.2.k: 0,974 m²st/m²s neta per parcel·la en cas de parcel·la única; en cas de parcel·lació on una parcel·la renunciï a part de l'edificabilitat assignada, es podria traspasar a l'altra parcel·la de l'illa, mitjançant la redacció d'un PMU d'ordenació de volums, part de l'edificabilitat renunciada, fins assolir una edificabilitat màxima resultant segons paràmetre d'edificabilitat màxima d'aplicació contingut en el present article 214.</p>
Edif. màx. de parcel·la	De la art. 65	A la subzona 3.2.f el sostre màxim serà de 30.000 m ²
Ocupació màxima	art. 66	70%

	<p>A la subzona 3.2.a: 60%</p> <p>A la subzona 3.2.b: 50%</p> <p>A la subzona 3.2.e: 20%</p> <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 40%</p> <p>A la subzona 3.2.i: 45%</p> <p>A la subzona 3.2.j 40%per la PB i 20% per les PP</p> <p>A la subzona 3.2.k: 100%</p>
Sòl de parcel·la lliure art. 67 d'edificació	
Adaptació topogràfica i art. 68 mov. de terres	<p>A les subzones 3.2.g i 3.2.h la distància mínima entre dos canvis d'anivellació serà com a mínim de 6 metres. En les àrees lliures d'ocupació de l'edificació no es permet la construcció de murs de contenció, ni en general, moviments de terres que alterin les condicions naturals i topogràfiques de l'entorn. Únicament s'admeten les mínimes adaptacions topogràfiques necessàries com a conseqüència de la seva utilització a espai lliure i pel seu accés</p> <p>A la subzona 3.2.j es complirà el que determina l'article 68 i, en cap cas, la cota del terreny transformat superarà la cota de la rasant del límit de parcel·la amb l'Avinguda Josep Tarradellas.</p>
Posició de l'edificació art. 69	<p>L'edificació col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa en el plànol d'ordenació del sòl urbà i es disposarà de forma que sigui possible la sistematització dels espais no ocupats per a jardins o patis. Quan hi hagi parets mitgeres serà prioritària l'edificació adossada a elles. Davant l'existència d'elements arquitectònics o vegetals d'interès s'intentarà llur conservació.</p> <p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: es fixen els gàl·libs segons ocupació predeterminada en el plànol d'ordenació del sòl urbà; l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte. Dins el gàl·lib establert l'edificació tindrà una façana mínima de 50 metres, tot i que les edificacions no superaran una longitud continua de més de 60 metres.</p> <p>A la subzona 3.2.i i dins el gàl·lib fixat, l'edificació s'alinearà a la línia de façana obligatòria –grafiada en plànol d'ordenació– i formant una pantalla continua en la direcció nord-sud, que ocuparà tota la façana oest possible amb B+4.</p>

		A la subzona 3.2.j i dins el gàlib fixat, l'edificació se situarà preferentment perpendicular a l'avinguda Josep Tarradellas, de manera que la façana aparent de les plantes pis des d'aquesta avinguda no ocupi més del 50% del límit de la parcel·la amb l'avinguda. S'entén per façana aparent la projecció de l'edificació perpendicularment al carrer, sobre el límit de parcel·la.
Planta baixa	art. 70	A la subzona 3.2.j es permet la construcció d'altells en PB, que computarà a efectes d'edificabilitat i s'ajustarà a les disposicions dels punts a,b,c,i e de l'article 70 de les NNUU.
Planta soterrani	art. 71	A la subzona 3.2.g i 3.2.h en subsòl i dins l'ocupació del 40%, s'admetran fins a 4 plantes soterrani A la subzona 3.2.i l'ocupació en planta soterrani pot assolir el 100% de la parcel·la, restant en qualsevol cas enterrada totalment. A la subzona 3.2.j el subsòl podrà ser ocupat, dintre el gàlib fixat per l'edificació i amb un màxim del 40% del a parcel·la, amb una planta soterrani, dins una fondària màxima de 8,00 m respecte la cota de la planta baixa. Cas que la PB se situï a diverses alçades, la fondària màxima admesa per tota la planta soterrani es mesurarà des de la planta baixa de cota superior.
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	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	
Tanques	art. 81	A la subzona 3.2.g i 3.2.h i 3.2.j: el projecte d'edificació inclourà un projecte específic que defineixi el tractament de les tanques, que tindran una alçada màxima d'1,80 metres, amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals només 80 cm, podran ser massissos i la resta hauran de ser amb elements vegetals. En cas de parcel·les amb edificacions d'ús comercial s'empraran

	<p>preferiblement pilones per delimitar les parcel·les, excepte que una justificació del projecte pugui aconsellar un tancament alternatiu.</p>				
<p>Pati d'illa i espais art. 88 lliures d'edificació</p>	<p>A la subzona 3.2.g i 3.2.h: els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, així com d'aparcament al servei de l'edificació. Aquest últim ús es limita al gàlib on s'ha de situar l'edificació. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic, que s'aportarà conjuntament amb el d'obres d'edificació, i que restarà preferentment ajardinat, limitant-se les superfícies pavimentades al 20% de la superfície lliure d'edificació.</p> <p>A la subzona 3.2.j els espais lliures de parcel·la es destinaran a jardí privat o col·lectiu, a instal·lacions esportives i altres elements d'esbarjo, si bé es podran utilitzar parcialment per aparcaments o per accés als aparcaments subterranis, serveis tècnics i càrrega i descàrrega. S'autoritzarà la instal·lació d'elements relacionats amb aquests usos fins a una ocupació màxima del 20% de l'espai lliure de parcel·la, sempre que no puguin esdevenir construccions tancades amb caràcter permanent. El tractament d'aquests espais serà objecte d'un projecte específic que s'incorporarà al projecte d'obres d'edificació, considerant que, en cas d'optar per a l'ús d'aparcament el paviment serà de junta oberta natural o similar (per permetre la construcció d'un drenatge tipus sud –drenatge urbà sostenible-), com a mínim en les zones d'estacionament, i l'espai disposarà d'arbrat freqüent a raó mínima d'un arbre cada tres places d'aparcament, atès el seu posicionament com a façana de les Hortes. En qualsevol cas, l'ordenació d'aquest de l'espai lliure d'edificació preservarà enjardinat i lliure de pavimentació contínua almenys, un 30% de la superfície total de la parcel·la.</p>				
<p>Alçada reguladora art. 89 referida a la parcel·la</p>	<p>En funció del nombre de plantes permeses:</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="790 1803 869 1870">4 (B+3)</td> <td data-bbox="869 1803 1361 1870">15 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="790 1870 869 1928">3 (B+2)</td> <td data-bbox="869 1870 1361 1928">12 m</td> </tr> </table>	4 (B+3)	15 m	3 (B+2)	12 m
4 (B+3)	15 m				
3 (B+2)	12 m				

	2 9 m (B+1)
	A la subzona 3.2.a: 10 m A la subzona 3.2.g: 17,10 m A la subzona 3.2.h: 17,10 m però s'estableix una zona de protecció des del límit nord de la subzona (corresponent al carrer peatonal –clau 3-) on l'alçada reguladora no superarà els 11,00 m corresponents a B+2 A la subzona 3.2.i: 17,50 m A la subzona 3.2.j: 23,50 m A la subzona 3.2.k: 9,00 m corresponent a B+1 excepte les edificacions existents que, de conservar-se amb les façanes actuals, podran mantenir l'alçada actual.
Punt d'aplicació de art. 90 l'AR referida a la parcel·la	A la subzona 3.2.i es considerarà com a terreny natural la superfície definida per les cotes existents dels vèrtex del polígon que delimita la parcel·la. A la subzona 3.2.j es mesurarà en tot el contorn de l'edificació a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la transformada.
Nombre màxim de art. 91 plantes referit a la parcel·la	3 (B+2) A la subzona 3.2.b i 3.2.e: 2 (B+1) A la subzona 3.2.d: 4 (B+3) A la subzona 3.2.c: 6 (B+5) A la subzona 3.2.g: B+4 A la subzona 3.2.h: B+2 i B+4 A la subzona 3.2.i: 5 (B+4) A la subzona 3.2.j : 7 (B+6) A la subzona 3.2.k: 2 (B+1) excepte les edificacions existents que, de conservar-se amb les façanes actuals, podran mantenir l'alçada actual.
Planta baixa referida a art. 92 la parcel·la	
Separacions mínimes art. 93	A la subzona 3.2.a la separació mínima a carrer, a lateral i a fons és de 3 m. En el cas d'edificacions veïnes amb mitgera a límit de parcel·la, es permetrà adossar la nova edificació a la mitgera existent. A la subzona 3.2.g i 3.2.h: 4 m de separació mínima als límits.
Construccions auxiliars art. 94	
Accessos rodats als aparcaments	A la subzona 3.2.i: Els accessos rodats als aparcaments no es produiran en cap cas des de la carretera de Sant Gregori.
Condicions formals i ambientals	- A les subzones 3.2.g i 3.2.h, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte.

- A la subzona 3.2.i: Per cada parcel·la edificable caldrà presentar un projecte complet d'ordenació global on es defineixin les noves volumetries, les àrees d'ús privat, les àrees comunitàries i les instal·lacions privades al servei del conjunt. El projecte d'ordenació inclourà el tractament dels espais no edificats de la parcel·la d'acord amb les determinacions fixades en l'art. 5 de les Normes Mediambientals incloses en la Disposició Addicional I de les NNUU i amb els criteris i recomanacions concordants de l'informe mediambiental annexat a l'esmentada Disposició Addicional I de les NNUU. Aquest projecte s'haurà de consensuar amb els Serveis Tècnics de l'Ajuntament. L'espai lliure d'edificació privat (0c) es tractarà en tota l'illa com un espai unitari, sense tancar el corresponent a cada parcel·la. Els materials i colors seran adequats a les condicions de l'entorn. Els projectes constructius dels edificis incorporaran un capítol específic amb justificació de les solucions adoptades referents a les mesures d'eficiència energètica, d'estalvi i d'altres criteris ambientals exposats a a la normativa mediambiental i a l'informe mediambiental que es despleguen en la Disposició Addicional I de les NNUU del PGOU .

- A la subzona 3.2.j, l'edificació es construirà d'acord amb un únic projecte per parcel·la. Les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la posició que ocupen com a façana de les Hortes de sta. Eugènia i amb la ciutat. Així els projectes edificatoris hauran de tenir valor i qualitat arquitectònica i paisatgística, tant pel que fa a la seva posició, proporció, dimensions, materials, vegetació i colors a emprar, com pel que fa a la imatge externa del volum arquitectònic.

A la subzona 3.2.k els antics edificis industrials que presentin una estructura sòlida i es contempli la seva rehabilitació, respectaran la composició original de la façana del riu, així com utilitzaran materials i tonalitats originals.

Normes Mediambientals	A la subzona 3.2.i li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Primera de les NNUU del PGOU i l'Annex I "Informe Ambiental" A la subzona 3.2.j li seran d'aplicació les Normes Mediambientals de la Disposició Addicional Segona de les NNUU del PGOU.
-----------------------	--

5. CONDICIONS D'ÚS:

US ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	US ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. Unifamiliar:	Compatible (1)	Sanitari:	Compatible (4)
Hab. Plurifamiliar:	Incompatible (7)	Assistencial:	Compatible (4)
Comerç petit (PEC):	Compatible	Cultural /	Compatible (3)
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (2)	Religiós:	
Comerç gran (GEC):	Compatible (2)	Recreatiu:	Compatible(6)
Comerç gran territorial	Incompatible	Restauració:	Compatible (3)
		Esportiu:	Compatible (3)

CVE-DOGC-A-15321061-2015

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

OBSERVACIONS:

- (1) Es permet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) S'admet únicament i exclusiva en planta baixa (B) i primer pis (B+1) de parcel·les incloses dins la TUC.
- (3) Excepte a la zona 3.2.f, on 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) Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h, 3.2.i i 3.2.j, on no s'admet
- (6) Excepte les zones: 3.2.f, 3.2.g, 3.2.h i 3.2.i i 3.2.k, on no s'admet
Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (7) 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 NNUU

USOS DOMINANTS

S'estableixen els següents usos dominants en les subzones assenyalades, establint la resta d'usos compatibles com a complementaris dels usos dominants :

- A la subzona 3.2.g i 3.2.h: allotjament col·lectiu, hoteler, oficines i serveis, sanitari, assistencial, cultural, administratiu; per cada parcel·la es podran admetre fins a 2 usos dominants sempre que un d'ambdós sigui el d'allotjament col·lectiu.
- A la subzona 3.2.i: hoteler, oficines i serveis, sanitari, assistencial, administratiu, comerç petit, comerç mitjà i restauració
- A la subzona 3.2.j: hoteler, oficines i serveis, sanitari, assistencial, cultural, recreatiu, administratiu

6. CONDICIONS D'APARCAMENT

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

Article 12. Ordenació específica sòl urbà. PA_89 L'Aurora.

ÀMBIT:

Situat al barri del Pont Major, constitueix un polígon irregular constituït pel carrer Fuerteventura entre l'accés al nou Pont del Ter i el carrer Pedret, el carrer sense sortida que confronta amb l'equipament públic del servei de Monuments i el sistema de parc fluvial i deveses.

La superfície del polígon és de 6.385,76 m²

OBJECTIUS GENERALS:

- Actualització de les determinacions de l'àmbit.
- Rehabilitació de les antigues edificacions industrials de l'àmbit.
- Re-urbanització, a càrrec dels propietaris de l'aprofitament urbanístic, del tram de carrer Fuerteventura inclòs en l'àmbit.
- Obtenció del pagament substitutori de la cessió dels sistemes d'espais lliures i d'aprofitament .

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS		Superfícies	
		m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL POLÍGON		6.385,76	100,00
Sostre màxim (m ² sostre):	4.381		
Ús global:	DOTACIONS SERVEIS PRIVATS		
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:			
Espais lliures:		Pagament substitutori de 328,58 m ²	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		4.497,31	70,43
Zona de dotacions i serveis privats:		4.497,31	
ALTRES DETERMINACIONS			
<ul style="list-style-type: none"> - El sòl s'ordenarà segons les disposicions de la zona 3.2. i de la subclau 3.2.k Aurora - La delimitació del polígon i ordenació estan reflectides en el plànol o.1 –“Planejament proposta”, de la modificació. 			

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- Els propietaris hauran de cedir el valor substitutori del 10 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que genera la MPGOU.
- Els propietaris d'aprofitament del sector hauran de re-urbanitzar el tram de carrer Fuerteventura inclòs dins l'àmbit.
- Es prioritzarà l'obtenció pública dels terrenys del Canal d'en Casas en consideració d'equivalent econòmic /total o parcial) de les càrregues urbanístiques del polígon.
- El sector s'executarà per compensació bàsica.
- El PA s'executarà en un termini de 4 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de pla general.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL I

Són d'aplicació les prescripcions de l'informe de L'Agència catalana de l'Aigua detallades en l'Annex II "Informe tècnic de l'Agència catalana de l'Aigua".

DISPOSICIÓ ADDICIONAL. II

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.