

PLA ESPECIAL DEL GRUP DE SANT NARCÍS.

ORDENANCES.



Art. 1.- Ambit del Pla

L'àmbit del Pla és el definit pel plànol no. 1, que comprén el grup de vivendes "Sant Narcís".

Art. 2.- Vigència i vinculacions

1.- El Pla Especial del Grup Sant Narcís, té vigència indefinida mentre tant no sigui modificat, revisat o refós en el cas de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona.

2.- Les Ordenances entraran en vigor el mateix dia de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat.

Art. 3.- Caràcter vinculant de les determinacions del pla

1.- Les determinacions i disposicions d'aquestes Ordenances, incloses les seves disposicions finals transitories, seran vinculants a tots els efectes pels particulars i per a l'Administració.

Art. 4.- Documents vinculants

1.- Tots els documents d'aquest Pla Especial, són idènticament vinculants.

2.- D'acord amb els articles 77 i 83 a 86 del Reglament de Planejament, el Pla queda constituït pels següents documents:

a) Memòria justificativa de l'ordenació.

b) Anàlisis complementàries d'informació que contenen plantejaments generals previs, planejament vigent, descripció de l'estructura física, de la xarxa circulatòria, objectius i opcions generals del Pla, amb els plànols respectius.

c) Plànols d'àmbit del Pla, Proposta d'actuació, zonificació del Sòl Urbà, Xarxa viària.

d) Ordenances reguladores per a la protecció del conjunt, ordenació de l'edificació ús del sòl.

3.- En el cas de dubte o imprecisió dels documents vinculants, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i equipaments comunitaris.

Art. 5.- Desenvolupament del Pla

1.- El desenvolupament d'aquest Pla correspon a l'Ajuntament de Girona.

Art. 6.- Execució del Pla

L'execució del Pla correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars, d'acord amb el que estableix l'art. 164 del Decret Legislatiu 1/90, de 12 de juliol, refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 7.- Delimitació del contingut normal de la propietat i l'edificació

1. Les facultats del dret de propietat s'exerciran dintre els límits i amb el compliment dels deures establerts a l'art. 129 del Decret Legislatiu 1/90, de 12 de juliol.

2. La obligatorietat de conservació d'edificis, elements arquitectònics, decoratius i ambientals, jardins i demés bens assenyalats en les presents Ordenances com a susceptibles de protecció, no constituïran per ella mateixa una restricció de l'aprofitament.

3. Els terrenys en sòl urbà, a més a més de les limitacions específiques d'ús i edificació que imposa el present Pla, i les esmentades en aquest i l'anterior article d'acord amb la Llei del Sòl, no podran agregar-se, segregar-se ni parcel·lar-se.

Art. 8.- Obligacions de conservació.

1. Formen el Barri de Sant Narcís el conjunt d'edificis, construccions, jardins, elements, carrers i places, considerats aïlladament o en conjunt, que constitueixen la identitat del barri.

2. La finalitat de les presents ordenances és el manteniment i conservació de les construccions realitzades conforme al projecte original i en la seva conseqüència, queda totalment prohibit l'enderroc total d'aquestes edificacions, admetent-se exclusivament ampliacions amb destinació a garatge, banys, habitacions, etc., que hauran de mantenir la tipologia i característiques edificatòries del projecte original.

3. Els propietaris de les edificacions venen obligats a conservar-les en bon estat de seguretat, salubritat i d'ornament sense perjudici del que disposa l'art. 110 de la Llei

d'Arrendaments Urbans (art. 246 del Decret Legislatiu 1/90, de 12 de Juliol i 10.1 del Reglament de Disciplina...).

4. L'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interesat, l'execució de les obres necessàries per a la conservació de les bones condicions de seguretat i salubritat i d'ornament de les edificacions, jardins i terrenys, quan els seus propietaris no cuidin d'aquesta conservació. En aquest cas es procedirà a la incoació d'expedient sancionador i a la seva execució subsidiària d'acord amb l'art. 104 i 105 de L.P.A. i 10.3 R.D.

Art. 9.- Obligacions de conservació del medi ambient

1. Els propietaris de jardins i espais lliures particulars que han merescut la qualificació d'interessants assenyalada en els plànols d'intervenció no podran modificar substancialment la seva condició quedant obligats a conservar l'arbrat existent cuidant-lo i protegint-lo del deteriorament que portés a la seva destrucció total o parcial. Per efectuar tals i replantacions serà precisa la prèvia sol·licitud de llicència a l'Ajuntament, el qual podrà demanar assessorament als organismes competents.

2. La negligència en el compliment de l'article anterior serà considerada infracció urbanística amb les responsabilitats i sancions oportunes, quedant obligat l'infractor en qualsevol cas a la replantació de l'arbre talat sense permís, o deixat secar, de la mateixa espècie i tamany. Cas de no ser possible un mateix tamany que el de l'arbre desaparegut es substituirà per dos del màxim diàmetre existent en el mercat.

Art. 10.- Concepte i classes de fora d'ordenació

1. Els edificis, elements i instal·lacions efectuades abans de l'aprovació del Pla que resultin disconformes amb el mateix, seran qualificats com a "fora d'ordenació".

2. Es consideraran tres tipus d'edificis, elements i instal·lacions "fóra d'ordenació".

A) Les parcel·les, edificis habitats i instal·lacions que no s'ajusten a les condicions d'edificació exigibles a les noves qualificacions o usos globals del sòl assenyalades en el Pla.

B) Les construccions de les edificacions o elements afegits no habitats, impropis i disconformes amb les condicions genèriques d'ordre estètic, higiènic, de seguretat i usos menors del Pla, sigui la que sigui la seva qualificació de categoria

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Consorci d'Urbanisme de Girona

d'intervenció.

C) Les construccions o elements afegits que es grafien en el plànol normatiu com a "construcció inadequada".

Art. 11.- Condicions dels edificis i construccions fora d'ordenació.

1. En general, en els edificis o part dels mateixos, considerats fora d'ordenació a l'article anterior no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització i increment del seu valor d'expropiació.

2. En els casos inclosos en l'apartat A de l'article anterior, no s'autoritzaran obres de rehabilitació, renovació o millora en la part de l'edifici no afectada si no es procedeix simultàniament a la supressió, substitució o adaptació dels elements impropis.

3. En general els immobles o part d'ells declarats fora d'ordenació esmentats en el present article es consideraran edificacions inadequades als efectes del que disposa l'art. 5 del Reglament d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars, (Decret 635/1964 de 5 de març).

Art. 12.- Condicions dels elements fora d'ordenació

1. En general a les construccions o parts de les edificacions, instal·lacions o elements afegits no habitats, considerats fora d'ordenació a l'art. 10 s'els hi podrà imposar les alteracions oportunes perquè l'edifici o l'ambient recuperi o adquireixi les condicions suficients d'adaptació a les presents ordenances.

2. Els casos inclosos en l'apartat 2-A de l'art. 10/especificats en els planols normatius amb l'anagrama E, disposaran del termini de 8 anys per a suprimir, substituir o adaptar l'element impropí i, durant aquest temps no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del valor d'expropiació. Transcorregut aquest termini sense que els propietaris ho realitzin l'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat l'execució de les obres necessàries procedint, en cas de que no s'executi, a la incoació d'expedient sancionador i posterior execució subsidiària.

3. Els casos inclosos en l'apartat 2-B de l'art. 10/especificats en els planols d'ordenació obres d'enderroc



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Ajuntament de Girona

immediat (E.E.), disposaran del termini de 3 anys per a suprimir o substituir aquells elements disconformes amb les presents Ordenances, transcorregut el qual termini l'Ajuntament procedirà a la incoacció d'expedient sancionador i posteriorment a la seva execució subsidiària.

4. Les construccions o elements afegits que es grafien en el plànol normatiu com a "construcció inadequada", restaran a les condicions fixades en l'article 11.1 de les Ordenances, no obstant, no restaran subjectes a termini per a la seva adaptació.

Art. 13.- Instal·lacions elèctriques i telefòniques.

1.- D'acord amb l'art. 13 de la Llei d'expropiació Forçosa (10/1966) de 10 de març i sancions en matèria d'instal·lacions elèctriques, i art. 25 i 29 del seu Reglament, per Decret 2619/1966 de 20 d'octubre, s'exigirà l'enterrament de totes les conduccions elèctriques i telefòniques, mitjançant conveni entre les Companyies concessionàries i l'Ajuntament de manera que es realitzin d'una forma simultània amb les de clavegueres i xarxa de desguàs, aigua, gas i pavimentació, per compte de les Companyies respectives, amb avisos previs recíprocs per a la seva oportuna programació i coordinació.

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

3. Les Companyies d'Electricitat, Telefònica o altres, no podran instal·lar en cap moment pals, cadiretes o cartells pels seus serveis, ni clavar cap mena de suports per a fixar-hi, lligar-hi o posar-hi directament les conduccions, considerant-se a partir del moment de l'aprovació del Pla, fora d'ordenació aquests elements.

Art. 14.- Sol·licitud de llicència

1. L'Ajuntament proporcionarà la documentació existent sobre l'illa en la qual es pretengui intervenir així com la cèdula individualitzada corresponent a la parcel·la, pel coneixement del propietari de les possibilitats d'intervenció en la seva finca o immoble.

2. Es consideraran Obres Menors totes aquelles que no afectin a l'estructura portant de l'edifici, i que no ampliïn o disminueixin el seu volum. La modificació d'obertures a les façanes o murs de càrrega no podrà ser considerada obra menor ni

tampoc ho serà la substitució de sostres i teulats.

Per a sol·licitar llicència d'obra Menor, serà suficient complimentar l'imprès que a aitals efectes proporcionaran els Serveis Tècnics Municipals i en el qual hi figuraran amb tota precisió les obres a realitzar, amb indicació dels materials i colors -si es tracta d'arranjament de façanes-, referits a les presents Ordenances.

En el cas que es proposin canvis de distribució interior, o que el sanejament de la façana comporti variacions o elements com canalers, baixants, cornises, baranes o fusteria, s'adjuntaran a la sol·licitud els plànols d'estat actual i les modificacions proposades, dibuixats amb precisió a escala 1/50, amb detalls individualitzats dels elements a escala 1/20. (fusteria, llosanes, baranes de balcons, cornises, etc.)).

El propietari, juntament amb el professional que dugui a terme les obres esmentades, seran solidaris en les responsabilitats civils que comportin aquestes obres i també en les sancions que puguin imposar-se per incompliment o variacions del projecte que no siguin comunicats prèviament.

3. La resta d'intervencions, d'obra nova, de reforma o d'ampliació seran considerades Obres Majors i requeriran projecte complert d'execució signat per tècnic superior i visat pel Col·legi corresponent d'acord amb la normativa actual.

Art. 15.- Alineacions i rasants

1. Les alineacions assenyalades en la documentació del Pla Especial distingiran els límits entre propietat pública i privada i entre superfície edificable i no edificable de la parcel·la tenint el caràcter d'alineacions oficials.

- S'enten per alineació oficial de carrer el límit que s'estableix entre les parcel·les i l'espai públic, coincidint amb la línia actual llevat els casos en que aquest Pla proposi la seva modificació. En aquests casos la part de finca afectada serà considerada fora d'alineació.

- S'enten per línia oficial de façana el límit amb l'espai públic o privat a partir del que s'alça l'edificació. Coincideix amb l'actual línia edificatòria sempre i quan el Pla no estableixi la seva modificació en els plànols d'intervenció.

- S'enten per rasant oficial la secció longitudinal de la via pública que serveix com a nivell oficial per a la medició de

les alçades. Coincideix amb la rasant actual. La línia d'alçada reguladora serà la fixada en els plànols "normatius" que venen referits a la rasant actual.

Art. 16.- Volum edificable

El volum edificable vindrà definit per la profunditat edificable i la línia d'alçades reguladores assenyalada en els plànols normatius.

Art. 17.- Superfície edificada

Es la superfície compresa entre els límits interiors de l'edificació en cada planta inclosos els balcons i les tribunes com a cossos sortints. En cas d'existir porxos o passatges d'accés entre espais públics aquests no computaran com a superfície edificada.

2. La superfície ocupada es la superfície compresa entre els límits d'alineació de façanes i d'alineació interior de parcel·la, inclosos els cossos sortints.

18.- Profunditat edificable.

És la dimensió que delimita les alineacions oficials interiors de parcel·la, definint la rasant del sòl com a lliure d'ús privat. Aquestes profunditats queden grafiades en els plànols "normatius" i tenen el caràcter d'obligatòries.

Art. 19.- Alçades.

1. El nombre de plantes dels edificis són les indicades en els plànols "normatius" delimitades per la línia d'alçada reguladora i la rasant oficial del carrer.

2. Les plantes pis tindran una alçada lliure mínima de 2,50 m. llevat de la darrera planta que en el cas de la construcció del teulat en pendent el punt més baix d'aquest podrà ésser de 2,10 m.

3. Les alçades de l'edifici s'amidaran verticalment en el pla exterior de la línia oficial de façana, des de la rasant oficial del carrer fins a la intersecció en el pla horitzontal del punt més alt de la cornisa, el qual quedarà sempre al mateix nivell o per sobre del darrer forjat.

Art. 20.- Obertures

Els tipus, dimensions i forma de les obertures exteriors seran d'identiques característiques a les existents.

Es permetran les obertures amb perfils de P.V.C. de color blanc i també amb alumini lacat de color blanc o fosc, restan prohibit expressament la col.locació d'alumini en el seu acabat natural.

Es permet, així mateix, la col.locació de persianes de llibret o enrollables, pintades o vernissades i la caixa de les persianes no podrà quedar vista des de l'exterior.

Art. 21.- Portals d'entrada

Tots els portals no comercials, es a dir, portes d'entrada a patis, vestibuls, garatges, etc. seran pintades d'acord amb la carta de colors, o vernissades.

En les entrades de garatge les portes podran ésser basculants; en tots els altres casos seran giratòries amb una o dues fulles.

Art. 22.- Reixes

La col.locació de reixes podrà realitzar-se en totes les obertures, tant en les façanes anteriors com posteriors però amb una sortida màxima de 5 cm. del pla de façana.

Art. 23.- Acabats de façana

Totes les façanes exteriors i interiors aniran arrebosades i pintades.

Seran prohibides igualment les gelosies de vidre, les parets de vidre i els aplacats plàstics o metàl·lics així com les decoracions amb aplacats ceràmics, de pedra natural, estucs, etc.

Els acabats de façana, aniran pintats d'acord amb la carta de colors del pla, tant pel que respecta a baranes, balcons i tancaments, com pels paraments exteriors.

Les cases aparellades o que formin unitat arquitectònica hauran de ser pintades del mateix color.

No es permet pintar els elements de pedra ni ceràmics existents en les façanes; en aquests únicament s'admeten els vernissos de protecció.

Art. 24.- Mitgeres

Les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, o fibrociment o de materials aïllants vistos.

Art. 25.- Cobertes

Les cobertes dels edificis que substitueixin els existents tindran una pendent idèntica a l'existent.

El material de coberta serà la teula àrab.

Les cornises dels edificis guardaran idèntiques característiques a les existents.

Sobre la coberta no s'admetran altres cossos que les xemeneies, fumerals i antena de televisió col·lectiva (una per edifici); quedarà la resta fora d'ordenació.

Les cobertes dels garatges seran amb teula àrab, i una altura en el punt d'arrencada de 2,30 m., a excepció d'alguns casos indicats en els plànols, en que aquella serà plana, però en cap cas accessible. Queden, per tant, prohibits els estenedors sobre garatges.

En les actuacions de renovació de cobertes podran mantenir-se totes les xemeneies i fumerals existents, a excepció d'aquelles de fibrociment o materials plàstics. Les de nova construcció s'adaptaran a algun dels següents tipus:

1. Xemeneia metàl·lica pintada de la gama de colors grisos o ocres de la carta de colors del Pla, amb una secció quadrada o rodona inferior a 30x30 cms. o 30 cms., essent aquesta secció constant, inclòs el barret.

2. Xemeneia d'obra remolinada pintada amb els colors del paràgraf anterior, de secció quadrada o rectangular constant, incloent el barret, i de dimensions màximes 35 cms. en el cantó curt i 100 cms. en el cantó llarg.

Art. 26.- Retolació i publicitat comercial

Es prohibeix qualsevol tipus de marquesina i rètols comercials així com banderoles, tanques publicitàries o cartelleres de tipus privat que sobrevolin del pla de façana tan anterior com posterior dels edificis. Igualment es prohibeix la

publicitat col·locada en finestres i balcons, sigui des del seu exterior o des de l'interior.

Queda igualment prohibida la col·locació de publicitat en tots els paraments i parets mitgeres exteriors, exceptuant aquells que l'Ajuntament senyali per aquesta finalitat: quioscs, columnes anunciadores, tanques informatives.

Art. 27.- Canalera i baixants

1. Les canaleres podran quedar dintre la cornisa, o bé penjades, i seran de ceràmica sense vidriar (tortugues) o de planxa metàl·lica. La secció d'aquestes darreres podrà ser semicircular, rectangular o motllurada.

2. Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica o de ferro. En la planta baixa, i fins a 2 m. d'alçada, serà obligat el ferro o la fosa o bé laminat.

3. S'admeten expressament els materials plàstics i de fibrociment que es pintaran del mateix color de la façana.

Art. 28.- Parets de tanca.

Les parets de tanca es mantindran en les mateixes condicions inicials d'alçada i d'acabat. Si per una reestructuració, caiguda o estat ruïnós, es fa necessari la seva construcció o reconstrucció, es reproduiran segons el projecte original incorporat en els planols normatius.

Els propietaris dels blocs d'habitatges hauran de tancar obligatoriament la parcel·la i d'acord amb el model tipus de tanca del projecte original (plànol 5-1). Aquestes tanques poden ser complementades interiorment amb seto o tela metàl·lica fins una alçada màxima de 2 m.

Art. 29.- Jardineria

En els planols normatius es determinen les espècies arbòrees a protegir o conservar.

Art. 30.- Condicions d'us

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

1. Habitatge.- S'admet l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
2. Residencial.- S'admet.

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

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

5. Sanitari.- S'admet.

6. Religios, Assistencial i Cultural. S'admeten.

7. Recreatiu.- S'admet.

8. Esportiu.- S'admet.

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

Girona, gener de 1.993.
PER L'OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL,



Diligència. Per poder constar que el present document ha estat objecte d'aprovació provisional per l'Ajuntament en sessió plenària de data 9 febrer 1993, i substitueix al del mateix nom, que fou aprovat inicialment pel Ple en data 14 de Maig de 1992

*Certifico
el Secretari,*

	GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES	
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	
DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA EN DATA 21 ABR. 1993	
LA SECRETARIA	
	